

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Постоянный комитет по экономической политике и собственности

ул. Пушкинская, 25, г. Вологда, 160000

РЕШЕНИЕ
постоянного комитета

от 16 апреля 2019 года

Протокол № 11

п. 10 О проекте федерального закона № 518643-7 "О внесении изменений в статьи 161¹ и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома)

Рассмотрев проект федерального закона № 518643-7 "О внесении изменений в статьи 161¹ и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома) (далее - законопроект), внесенный в порядке законодательной инициативы депутатами ГД ФС Российской Федерации, депутаты постоянного комитета отмечают следующее.

Как следует из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, определенные решением общего собрания собственником помещений, являются обязательными для всех собственников, в том числе и тех, кто голосовал против такого решения или не принимал участия в голосовании.

Согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.

Аналогичную позицию неоднократно высказывал и Конституционный Суд Российской Федерации.

На основании изложенного следует, что договор управления многоквартирным домом заключается на основании и во исполнение решения общего собрания собственников.

Точно также и договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме заключаются на основании решений общего собрания собственников помещений такого дома.

При этом отказ отдельно взятых собственников помещений от предоставления председателю совета многоквартирного дома доверенности на подписание договора управления многоквартирным домом (договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме), не влечет за собой никаких правовых последствий.

Существующий механизм на практике приводит к ряду трудностей, связанных, прежде всего с взаимоотношениями между председателем совета многоквартирного дома, управляющей организацией и третьими лицами.

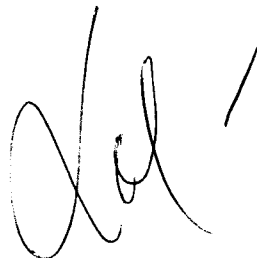
Учитывая тот факт, что председатель совета многоквартирного дома избирается решением общего собрания собственников помещений, подотчетен ему и действует во исполнение решений такого общего собрания, а договор управления (договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме) может быть заключен только на условиях, определенных общим собранием, представляется наиболее эффективным наделить председателя совета многоквартирного дома правом заключать договор управления многоквартирного дома (договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме) от имени всех собственников помещений и действовать при этом без доверенности.

Постоянный комитет РЕШИЛ:

1. Поддержать проект федерального закона № 518643-7 "О внесении изменений в статьи 161¹ и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома).

2. Внести на 34-ю сессию Законодательного Собрания области соответствующий проект постановления.

Председатель
постоянного комитета



Д.Е. Долженко